

4-9924

70

JEREMIAH ALONI M.Sc., CIA
CIV. ENGINEER
REAL ESTATE APPRAISER
YARON SPECTOR - Economist & Real Estate Appraiser

עיריית רמלה
תאריך קבלת התוכנית
26-03-1997
האגף להכנון ולהנדסה

רמיהו אלוני M.Sc. CIA
מחנוד בנין ושמאי מקרקעין
ידון ספקטור - כלכלן ושמאי מקרקעין

8 בספטמבר 1995

מספרנו: 7832/95

משרד הפנים
מחוז המרכז - רמלה
-1-4-1998
נתקבל

1997-04-08
לכבוד
מר נחמיה קפלן
רמלה 3 בע"מ

א.נ.

חנות - דעת

הנדון: טבלת הקצאה ואיוון - תכנית לה/21/1000 א'

בחתום לבקשתכם להלן טבלת הקצאות ואיוון לתכנית לה/21/1000 א' - איחוד וחלוקה
מחדש ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח -
1965.

תאריך הביקור בנכס : 11.6.95

פרטי הנכס

גושים וחלקות : 4341 חלק מחלקות 16
4342 חלק מחלקות 3, 14
4344 חלק מחלקות 13-17

שטח רשום : כ-115 דונם.

צפון מזרחית לאזור תעשייה א', רמלה.

מיקום

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה
תכנית מפורטת מס' לה/21/1000 א'
בישיבה מס' 21003 מיום 17.02.92
הוחלט לשיתוף בכל האגף המרכזי
מהנדס ועדה מקומית יושב ראש

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' לה/21/1000 א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
יום 5.1.94 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

תאור הנכס והסביבה :

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם תכנוני של כ-115 דונם, הנמצא צפון מזרחית לאזור תעשייה א' ברמלה.

השטח הינו די. מישורי, ובו נטועים מספר עצי זית.

מצפון למתחם - אזור מגורים חדש הנמצא בשלבי בניה מתקדמים, בתחום עיריית לוד, והמכונה "נופי חמד".

ממזרח - כביש 40 ליד צומת אחיסמך.

מדרום - שכונת "גן חקל" המאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע.

ממערב - אזור לא מבונה.

הרקע התכנוני

על השטח הנדון חלה תכנית לה/1000, המייעד המתחם כולו לאזור חקלאי.

ע"פ תכנית לה/1000/21 א' המתייחסת למתחם הנדון, נקבע שינוי יעוד האזור לארבעה מגרשים ביעוד למרכז עסקים ושטחים לצרכי ציבור, במסגרת אחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים.

זכויות בניה במרכז עסקים : 6 קומות וגלריה, כ- 160% בניה עיקרי ו - 40% בניה שרות .
מרתף - 20% בניה עיקרי ו - 180% בניה שרות .
שטח מגרש מינמילי לצורך חלוקה : 4,000 מ"ר .



עקרונות טבלת הקצאות והאזון

העקרונות הבסיסיים לטבלת הקצאות הינם הקבועים בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה, וכדלקמן:

1. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

2. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה יהיה ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

3. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש."



גורמים ושיקולים בטבלת ההקצאות והאיון

בחנת טבלת הקצאות חובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים ושיקולים תבאים:

1. שוי קרקע ביעוד לקרקע הקלאית נאמד ב - 70 \$/מ"ר וביעוד למרכו עסקים 300 \$/מ"ר.
2. לחלק עליה מסע עצי זית, ראוי להשתית שוי הקרקע הקלאית ב - 80 \$/מ"ר.
3. חובא בחשבון כי לחלק 3 בנוש 4342 קיימת חלוקה בין הבעלים חשונים, כמופיע בתשריטי מודחה אשר נמסרו לח"מ.
4. נתנה הפחתה בשוים של מגרשים חדשים 102, 104 וזאת בנין חודישה לסלילת דרך מס' 2, טרם חוצאת היתר במגרשים אלו.
5. בנין חודישה לחעתקת עצי הזית וכן הפחתה בשווי של מגרש 101 כתנאי להיתר בניה, ראוי לתת תוספת מסויימת לשווייה של חלקה 3' במצב הקודם, בנין המצאותה על תוואי דרך אספלט סלולת, לעומת שאר החלקות.
6. חשטחים ב"מצב נכנס" כוללים את חשטח ברוטו של אותו חלק מהחלקה הכלולה בכבול התכנית.
7. ככל שניתן, רוכזו זכויות בעלים ממספר חלקות מקוריות - באותו מגרש חוש.
8. תשלום איון אשר ערכו פחות מאחוז אחד משווי המגרש במצב החוש - ניון להתעלם ממנו.

טבלת ההקצאות והאיון

מצ"ב טבלת ההקצאות והאיון, נספח א' (שווי מגרשים חודשים) ונספח ב' (רשימת בעלים).

חכל לתאריך חוות הדעות.

ובאתי על החתום,

ירמיהו אלוני

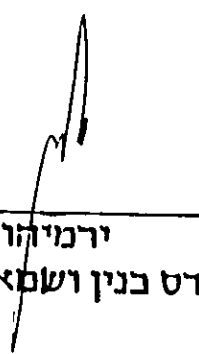
מחנכס ושמיאי מקרקעין

ק"מסמך/קופסא: 7832



תכנית לח/1000/21 א
 נספח א: שווי מגרשים חדשים

שווי יחסי	סה"כ שווי מתואם מעוגל (\$)	מקדמים	תוספות והפחתות	שווי בסיסי (\$)	יעור	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
0.249	4,585,000	0.95	העתקת מטע זיתים	4,825,800	עסקים	16,086	101
0.216	3,978,000	0.95	סלילת דרך	4,187,100	עסקים	13,957	102
0.283	5,206,000	1		5,205,900	עסקים	17,353	103
0.252	4,641,000	0.95	סלילת דרך	4,885,200	עסקים	16,284	104
1.000	18,410,000			19,104,000		63,680	סה"כ



ירמיהו אלוני
 מהנרס בנין ושטאי מקרקעין

8.9.95

תאריך

טבלת תקצאות ואיוון מצורפת לתכנית לה/1000/21א'

פרטי המגרשים המוקצים							פרטי החלקות המקוריות										
תשי	שווי יחסי	שווי כולל	שטח	חלקים	שטח	מספר	שווי יחסי	שווי כולל	מקדם	שווי מ"ר	חלק	תמצית	שטח	שטח	חלקה	גוש	מספר
איוון	מגרשים	מוקצה (\$)	מגרשים	בבעלות	מגרש	מגרש	יחסי	(\$)	שווי	מ"ר	יחסי	בעלים	בתכנית	רשום			סדורי
	בבעלות		בבעלות	(מ"ר)	(מ"ר)						בבעלות	(מ"ר)	(מ"ר)				
אין	0.044	820,000					0.044	380,520	1	70	1	רשות הפיתוח	5,436	5,436	16	4,341	1
			2,724	0.157	17,353	103											
	0.406	7,470,000					0.406	3,494,064	1.05	80	1	רמלה 3	41,596	41,596	3א	4,342	2
אין			16,086	1.000	16,086	101											
			10,119	0.725	13,957	102											
תשי	0.163	3,000,000					0.163	1,400,000	1	70	1	רמלוד	20,000	20,000	3ב	4,342	3
			3,838	0.275	13,957	102									חלק		
			6,676	0.410	16,284	104											
	0.057	1,040,000					0.057	490,000	1	70	1	נאות רמלה + קבן	7,000	7,000	3ג	4,342	4
אין			3,664	0.225	16,284	104									חלק		
	0.136	2,510,000					0.136	1,169,350	1	70	1	רשות הפיתוח	16,705	23,540	3ד	4,342	5
איוון			2,716	0.157	17,353	103									חלק		
			5,944	0.365	16,284	104											
	0.024	440,000					0.024	206,150	1	70	1	רשות הפיתוח	2,945	2,945	14	4,342	6
			1,470	0.085	17,353	103											
	0.044	810,000					0.044	378,000	1	70	1	אבוריאש קראגיה	5,400	7,985	13	4,344	7
			2,698	0.156	17,353	103									חלק		
	0.004	80,000					0.004	37,399	1	70	0.5858	אבוריאש קראגיה	912	2,133	14א	4,344	8
			267	0.015	17,353	103									חלק		
	0.003	50,000					0.003	26,441	1	70	0.4142	רשות הפיתוח	912	1,500	14ב	4,344	9
			180	0.010	17,353	103									חלק		
	0.078	1,440,000					0.078	669,200	1	70	1	שוניס*	9,560	18,992	15	4,344	10
			4,789	0.276	17,353	103									חלק		
0.004	80,000					0.004	35,140	1	70	1	המוכתר של רמלה	502	502	16	4,344	11	
		260	0.015	17,353	103												
0.037	670,000					0.037	315,000	1	70	1	שוניס*	4,500	5,632	17	4,344	12	
		2,247	0.130	17,353	103									חלק			
	1.000	18,410,000	63,680			סח"כ נטו	1.000	8,601,264					115,468				סח"כ
			51,788			סח"כ ציבורי											
			6,652			הכולל שטח לבניני ציבור											
			10,532			שטח ציבורי פתוח											
			34,604			דרכים											
			115,468			סח"כ כללי							115,468				סח"כ כללי

ירמיהו אלוני
מהנדס ושמאי מקרקעין

9.3.94
תאריך

* ראה רשימת בעלים מלאה המצ"ב

נספח ב' : רשימת בעלים

גוש	חלקה	בעלים	תעודת זהות	החלק בנכס	
4341	16	רשות הפיתוח		בשלמות	
	4342	3א*	נכסי רמלה 3 בע"מ		41,596/112,136
		3ב'	רמלוד חברה לפיתוח בע"מ	חברה: 51-038392	20,000/112,136
		3ג'	נאות רמלה בע"מ	חברה 511913220	5600/112,136
			קבן חברה לבנין בע"מ	חברה 51032669	1400/112,136
		3ד'	רשות הפיתוח		23,540/112,136
4344	14	רשות הפיתוח		בשלמות	
	3ה'	ארזים עבודות עפר ופיתוח בע"מ		10,000/112,136	
		כליל עבד אל שמאלי	3/501982	2000/112,136	
		סולימאן עיד אבו סבלאן	3501259	1000/112,136	
		מחמד אל ריאשי	3551426	1000/112,136	
		מוחמד אבו חסן אבו ריאשי	3502305	3000/112,136	
		סולימאן עודה עקל אבו ריאש	3502020	3000/112,136	
		13	אבוריאש חסן	3502301	1985/7985
			קראג'ה ג'אזיה	2132499	6000/7985
	14פ'	אבוריאש חסן	3502301	633/3641	
		קראג'ה ג'אזיה	2132499	1500/3641	
		רשות הפיתוח		1508/3641	
4344	15	מחמד גנאם סלימאן אלקרם	3510183	10/18,992	
		עבד מוחמד סלומאן אלקרם	3510192	10/18,992	
		חסן עבד אל כרים אלקרם	3510178	10/18,992	
		עבד אל כרים אטרש	3503459	1000/18,992	
		כראג'ה עבדאל פתאח בן בן עבדאל רחמאן	2130305	910/18,992	



גוש	חלקה	בעלים	תעודת זהות	חולק בנכס
		אלקום עבד	3510192	625/18992
		אלקום עטייה	5383865	625/18992
		אלקום מוחמד	3510194	625/18992
		אלקום עאנס	3510183	625/18992
		קראג'ה ג'אזיה	2132499	11890/18992
		אבו ריאש מרים	3502313	2662/265888
		אבו ריאש פטמה	5386413	2662/265888
		אבו ריאש סלמה	3502309	2662/265888
		אבו ריאש אמנה	3502310	2662/265888
		אבו ריאש אחמד	3502309	2662/265888
		אבו ריאש מחמד	3502305	2662/265888
		אבו ריאש עלי	3502307	2662/265888
		אבו ריאש עלי	03502307	9317/265888
		אבו ריאש מוחמד	3502305	9317/265888
		16	המוכתר של רמלה	בשלמות
17		כראג'ה עבד אל פתח בן עבדל רחמאן	2/130305	622/5632
		כהן מאיר	476033	2510/5632
		מוגרבי אברמינו	6022941	1000/5632
		מוגרבי שרל	7249163	500/5632
		כהן מילי (מלכה)	5421312	500/5632
		חי יחזקאל	7080961	500/5632

(*) הערות:

1. חלקה 4342/3 רשומה כחלקה אחת, אך נרשמה כאן כחמש חלקות ע"פ מפות המידה.
2. חלקה 4344/14 רשומה כחלקה אחת, אך נרשמה כאן בסימן פ' לציון הבעלים הפרטיים ובסימן ר' לציון רשות הפיתוח.
3. בחלק מהחלקות רשומות הערות אחרות לטובת מוטבים שונים.

